

# 臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1711號

原告 謝馥禧  
訴訟代理人 蔡文斌律師  
李明峯律師  
許慈恬律師  
吳毓容律師

被告 林珍季  
訴訟代理人 何建宏律師

上列當事人間請求返還借款事件，於民國115年3月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

## 主 文

原告之訴與假執行之聲請，均駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

## 事實及理由

### 一、原告主張

#### (一)本件交易過程

- 1.兩造於民國（下同）111年4月9日（日期下以「00.00.00」格式）就被告所有如附表不動產買賣契約書所載之三筆道路用地土地之持分簽訂買賣契約（下稱【本件契約】。持分土地合稱【本件三筆土地】、各土地則以地號簡稱），並由：  
①原告依約於同日將簽約款新臺幣（下同）48萬9600元匯入僑馥建築經理股份有限公司之履約保證專戶（下稱【履保專戶】）、②被告依本件契約第12條特約條款，被告應於111.07.30 尾款付款期限前將735-7 地號持分抵押權（下稱【本件抵押權】）塗銷。
- 2.嗣735 地號土地於111.05.04 完成標示分割登記完成後，因被告無足夠現金塗銷抵押權，遂由原告於111.06.16 借款52萬元予被告並匯入履保專戶（合計存入款項共100萬9600元），由雙方出具先行動支價款同意書（下稱【先行動支同意書】，內容參見附表）指定自履保專戶解款100萬元逕匯

01 被告抵押權債權人還款帳戶（臺南市佳里區農會放款專戶）  
02 清償本件抵押權債務（本判決註：佳里農會於111.06.23 辦  
03 理塗銷抵押權完成）。

04 3.被告雖塗銷735-7 地號抵押權，惟完成塗銷時，原告已無法  
05 進行購買道路用地為容積移轉捐贈之契約目的，遂與本件三  
06 筆土地全部共有人商討解約事宜，僅被告不願意解約，並於  
07 111.08.10以原告未於111.07.30給付尾款為由催告限期給付  
08 尾款並預告如依限給付即依本件契約第8 條第1 點約定解除  
09 契約並沒收已存入履保專戶款項（台南西門路郵局143號存  
10 證信函，下稱【被告催告履約存證信函】），原告遂於111.  
11 08.17 以存證信函以依本件契約第6 條第1 點約定通知被告  
12 解除契約請求返還價金（板橋莒光郵局第248 號存證信函，  
13 下稱【原告解約存證信函】），被告再於111.08.23 存證信  
14 函通知解約並沒收款款項（台南西門路郵局157 號存證信  
15 函，下稱【被告解約沒收價金存證信函】）。

16 (二)原告請求被告返還匯入履保專戶款項理由

17 1.依本件契約第6 條第1 點事由

18 本件三筆土地中之735-1 地號上有抵押權影響原告辦理容積  
19 移轉，惟被告怠於塗銷抵押權，塗銷時程過於冗長，致原告  
20 無法及時達成購買系爭土地之目地，原告自得依本條之規定  
21 解除契約請求被告返還匯入履保專戶之100 萬9600元。

22 2.依履保專戶111.06.16 匯款52萬元性質

23 (1)依借款契約返還

24 依本件契約第12條之「被告應辦理塗銷抵押權登記，相關費  
25 用應由被告負擔」約定，被告本應自行負擔塗銷本件抵押權  
26 之費用，因被告無足夠款項可塗銷，始由原告匯款52萬元至  
27 履保專戶同意動支款項並指定清償本件抵押權債務，足見該  
28 52萬元係借款性質，被告自應返還該52萬元。

29 (2)依不當得利返還

30 依本件契約約定之各期款（頭期款、鑑界款、尾款），均無  
31 52萬元款項金額，是該筆款項顯非本件契約價金，被告自應

01 依不當得利法律關係，將該筆52萬元款項返還原告。

02 (三)爰依上開契約、借款與不當得利之法律關係，為先後位聲明  
03 如下，並就各聲明均願提供擔保，請准宣告假執行：

04 1.先位聲明：被告應給付原告100 萬9600元，及自111.04.09  
05 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

06 2.備位聲明：

07 (1)第一備位聲明（52萬元為借款關係）：被告應給付原告100  
08 萬9600元，及其中48萬9600元自111.04.09 起、其餘52萬元  
09 自111.09.17 起，均至清償日止按週年利率5%計算之利息。

10 (2)第二備位聲明（52萬元為不當得利關係）：被告應給付原告  
11 100 萬9600元，及其中48萬9600元自111.04.09 起、其餘52  
12 萬元自起訴狀送達之翌日起，均至清償日止按週年利率5%計  
13 算之利息。

14 二、被告抗辯：

15 被告以下列理由，聲明：①原告之訴駁回、②如受不利益判  
16 決願供擔保，請准宣告免假執行。

17 (一)就兩造簽訂本件契約、原告各次匯款至履保專戶、兩造簽立  
18 先行動支同意書以履保專戶款項清償本件抵押權與佳里農會  
19 塗銷抵押權、被告催告履約存證信函、原告解約存證信函、  
20 被告解約沒收價金存證信函之各該事實，均不爭執。

21 (二)原告無本件契約第6 條約定解除契約事由

22 原告雖主張被告遲延塗銷本件抵押權致原告無法申請容積移  
23 轉捐贈而構成本條之解約事由，惟以：依本件契約第12條約  
24 定，被告僅需於原告最後付款期限前之111.07.30 塗銷抵押  
25 權即可，而於111.06.16（星期三）原告匯款52萬元至履保  
26 專戶並由兩造簽立先行動支同意書後，本件抵押權即於111.  
27 06.23（星期三）塗銷，距離原告最後付款日（111.07.30  
28 ）尚有1 月又7 日，自無原告主張之被告怠於塗銷本件抵押  
29 事由。

30 (三)原告111.06.16 匯款52萬元係價金性質

31 1.不動產買賣之履保專戶係專供不動產買賣價金收付使用，如

01 無其他具體證據可證明，匯入履保專戶款項自為買賣價金之  
02 一部分，此由履約保證申請書、先行動支價款同意書均可佐  
03 證。

04 2.原告係吉田開發建設機構之代表（本件買賣契約原告章「謝  
05 馥禧契約專用章」），該機構專營持分土地整合買賣、道路  
06 公園農地買賣、未辦繼承地籍清理、區段徵收重劃收購，本  
07 件亦係收購被告所有道路用地持分，是原告對匯款性質，自  
08 應知悉為價金給付，且於114.01.07 委任律師寄送之律師函  
09 內亦主張該52萬元為買賣價金，是可證明該款項為價金之性  
10 質。

11 3.原告雖主張該52萬元為借款性質，惟並未提出積極證據證明  
12 兩造有就該款項定性為借款性質之合意，是原告主張並無證  
13 據可證明，自無理由。

14 4.原告雖就該52萬元另主張以不當得利法律關係返還，惟該52  
15 萬元係原告匯入履保專戶，是如構成不當得利，自屬「給付  
16 型不當得利」，自應由原告就給付欠約給付目的為證明（最  
17 高法院104 年度台上字第1832號判決意旨參照）。原告雖以  
18 本件契約約定各期款無52萬元數目主張不當得利，惟匯入履  
19 保專戶內款項之性質係用於交付本件契約之價金，且原告於  
20 114.01.07 律師函內亦定性為價金，是自無不當得利，原告  
21 主張並無理由。

22 5.因原告於被告111.06.23 塗銷系爭735-7 地號土地上抵押權  
23 後，遲未依約於同年07.30 前給付其餘買賣價金尾款388 萬  
24 6400元，被告於111.08.10 以存證信函催請原告於函到7日  
25 內如數給付，否則為解除買賣契約之意思表示，原告於同年  
26 08.11 收受後非但置之未理，反而於同年08.14 與系爭土地  
27 其他共有人合意解除買賣契約，由其他共有人退還部分已付  
28 買賣價金，並要求被告比照為之。因被告堅持依約履行，見  
29 原告未於催告期限內給付剩餘買賣價金，乃再於同年08.23  
30 依系爭契約第8 條第1 項約定以存證信函向原告為解除系爭  
31 買賣契約之意思表示，經原告於同年08.24 收受而產生解除

01 契約效力，是以，原告給付之100 萬9600元買賣價金已因其  
02 違約而遭被告依契約沒收，則其起訴請求被告返還，實無理  
03 由。

### 04 三、本院之判斷

05 (一)本件兩造就簽訂本件契約後，原告於111.06.16 匯款至履保  
06 專戶並同意由被告預先動用專戶款項以清償本件抵押權債務  
07 塗銷抵押權（塗銷日期111.06.23 ），原告未依約定期限於  
08 111.07.30 支付尾款，被告即催告原告履約並預告解約，原  
09 告亦為解約表示，其後被告以原告未依約付款解約並沒收已  
10 付款項等情，為兩造所不爭執，並有各該文書為證，自堪認  
11 為真實。是本件爭點在於：原告主張返還款項事由，是否有  
12 理由。

13 (二)本件依卷內事證，經認被告答辯理由為有理由，除予以援用  
14 外，並補充如下：

- 15 1.本件買賣價金雖經雙方於本件契約第3 條約定給付期限，惟  
16 買賣價金給付，係買受人主要契約義務，就給付之期限，一  
17 民法第316 條規定，買受人得於期前為清償。
- 18 2.依本件契約第3 、4 條規定，原告支付第二期款（鑑界款）  
19 條件雖係就本件三筆土地完成標示分割，惟就標示分割係約  
20 定被告授權由原告指定承辦地政士辦理，則本件第二期款之  
21 支付期間，客觀上係由原告所掌控。
- 22 3.依先行動支同意書記載，就動用履保帳戶款項係「因賣方資  
23 金需求須動用履保專戶款項，故買賣雙方同意以下列方式動  
24 支款項：指定由僑馥建築經理股份有限公司自履保專戶中支  
25 出新台幣一壹佰萬元整匯入下列帳戶（其餘款項仍依買賣契  
26 約之約定給付）」，而該同意書內並無其他有關特定款項飛  
27 屬本件契約價金之記載（如：其中52萬元為原告貸與被告供  
28 塗銷抵押權借款），是該帳戶內款項，均屬本件契約價金之  
29 性質，應堪認定。
- 30 4.本件被告既已於111.06.23 塗銷本件抵押權，原告自應依約  
31 於111.07.30 約定付款期限前付款。原告雖主張有本契約第

01 6 條第1 點之解約事由，惟未提出具體事由與證據（其所主  
02 主張之塗銷抵押權期程過慢影響其進行購買道路用地為容積  
03 移轉捐贈，並未提出任何證據），是其主張自屬無據。

04 5. 綜上說明，本件原告之各項請求理由，均屬無據，被告以原  
05 告未依限付款，依本件契約第8 條規定主張沒收被告匯入履  
06 保帳戶內款項，自屬有理由。

07 6. 另被告沒收已匯入履保專戶內全部款項，查屬違約金性質，  
08 雖沒收金額非少，惟斟酌本件原告係從事土地投資之業者，  
09 就契約履行自有專業水準，其既同意該違約條件，自應承受  
10 該違約不利益，是本件並無違約金酌減事由，附此敘明。

11 四、綜上所述，原告依買賣解除契約、消費借貸、不當得利之法  
12 律關係，請求被告為賠償及為特定行為，均為無理由，應予  
13 駁回。

#### 14 五、訴訟費用負擔

15 本件為原告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第78條規定，由原  
16 告負擔訴訟費用。

#### 17 六、假執行部分

18 原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，自無所附麗，爰併  
19 予駁回。

20 七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決  
21 如主文。

22 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日

23 民事第五庭 法 官 陳世旻

24

附表：						
本件契約						
【不動產買賣契約書】						
茲甲、乙雙方為不動產買賣事宜達成合意，特立契約條款如后，以資信守：						
第一條：不動產標示：台南市（變更台南市北區都市計畫之道路用地）						
鄉鎮市區	地段	地號	面積	公告現值	持分	持分現值
北	華興	000-0	000	33,400	300/2351	3,081,438
北	華興	000	000	32,700	300/2351	1,268,499
北	華興	000	000	33,400	300/2351	971,740
						合計 5,321,677
第二條：買賣價款總金額						
雙方約定買賣總價款 新台幣肆佰捌拾玖萬陸仟元整。（本買賣總價金為乙方意識清楚、深思熟慮下與甲方訂定之）						
第三條：價款給付方式						
（一）簽約款：						
1. 約定付款金額：新台幣48萬9600元整（含訂金）						



(續上頁)

01

匯款備註：林珍季部分清償 照會電話(略)	
三、上述先行動支之款項，買賣雙方同意自僑毅建築經理股份有限公司之「不動產買賣價金履約保證」總額中排除，不計入保證責任範圍內，與僑毅建築經理股份有限公司之保證責任無涉。	
四、賣方承諾無再有查封、限制登記、增加借貸、提供設定抵押權、出租、出典、讓售及其他一切增加標的法律上負擔之行為。	
五、(雙方持有本同意書之記載，從略)。	
時序簡表	
時間	事件
· 111.04.09	簽約 付第1期簽約款(48萬9600元)
· 111.05.04	735地號完成標示分割登記 尚有2筆未完成/第二期款(48萬9600元)約定給付時間：三筆土地辦理標示分割完畢後
· 111.06.16	原告52萬元至履保專戶(累計100萬9600元) 先行動支同意書(100萬元指定匯入佳里農會償還本件抵押權債權)
· 111.06.23	抵押權塗銷完成
· 111.07.30	尾款最遲給付期限
· 111.08.10	被告催告履約存證信函
· 111.08.17	原告解約存證信函
· 111.08.23	被告解約沒收款項存證信函

02

上為正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04

05

06

07

中華民國 115 年 4 月 10 日  
書記官 林怡芳

08